

Anlage

B

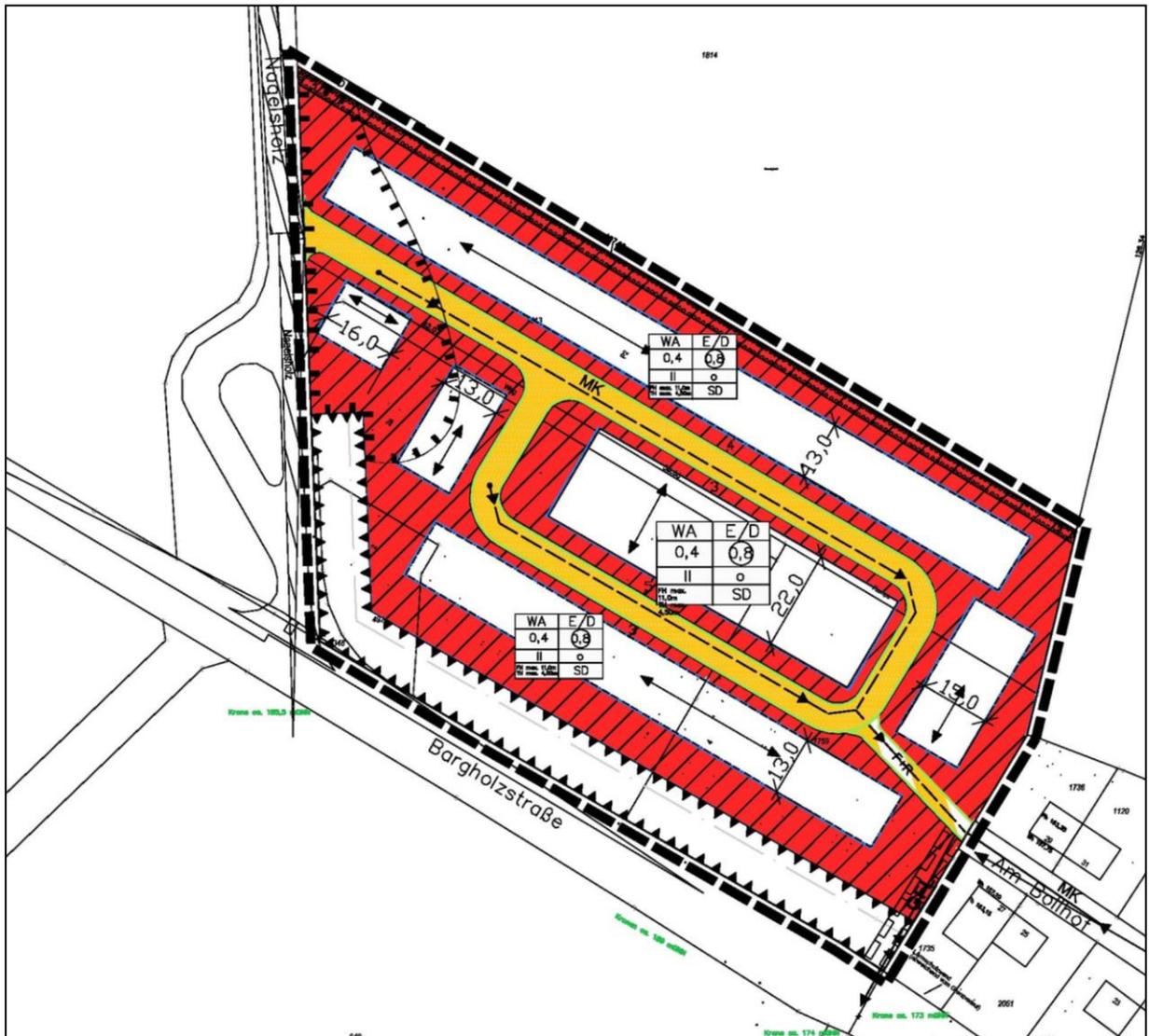
Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. II/J 36 „Wohnen am Nagelsholz“

- Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Bebauungsplan-Entwurf – Plankonzeption



Bebauungsplan-Entwurf – Nutzungsplan



1) Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind in der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 05.11.2014 bis einschließlich 17.12.2014 folgende Stellungnahmen vorgetragen worden:

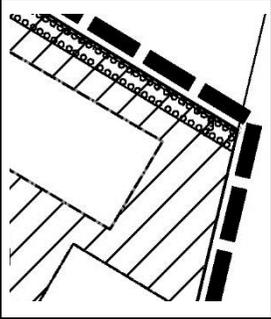
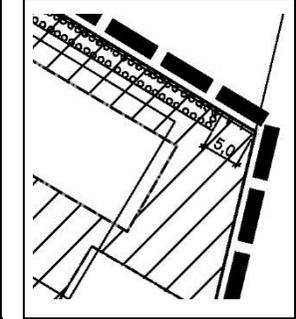
Nr.	Dienststelle	Stellungnahme	Abwägung	Abwägung
1	Deutsche Telekom Technik GmbH 18.11.2014	<p>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom (vgl. beigefügten Plan). Ihr Bestand und der Betrieb muss gewährleistet bleiben, Veränderungen, Verlegungen und Beschädigungen bei der Bauausführung vermieden werden. Der ungehinderte Zugang sollte jederzeit möglich sein.</p> <p>Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Für künftige Erweiterung sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien vorzusehen.</p> <p>Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude ist die Verlegung neuer Tk-Linien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Tk-Netzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, der Telekom Maßnahmen im Plangebiet mindestens 3 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.</p> <p>Folgend Festsetzung sollte in den B-Plan aufgenommen werden: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorzusehen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, betreffen jedoch nicht das B-Planverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung.</p> <p>Im Plangebiet existieren Hausanschlussleitungen zu den bestehenden Gebäuden. Für die neue Bebauung sind Neuverlegungen erforderlich.</p>	Der Stellungnahme wird <u>nicht</u> gefolgt.
2	moBiel GmbH 12.11.2014	<p>Es hat eine Taktverdichtung der Linie 155 stattgefunden. Anders als in Anlage D auf Seite 10 beschrieben, verkehrt der Bus nunmehr Montag - Freitag im 20 Minuten-Takt, Samstag sowie Sonn- und Feiertag wie dargestellt. Abends verkehrt die Linie 155 bis gegen 0.30 Uhr. Mit der nahegelegenen Endstelle Nagelsholz der Linie 155 besteht damit insgesamt eine gute</p>	<p>Der Hinweis wird berücksichtigt und die Aussagen zu den Taktzeiten der Linie 155 in der B-Planbegründung entsprechend angepasst.</p>	Der Stellungnahme wird gefolgt.

		<p>Bedienungsqualität des geplanten Wohngebietes mit dem ÖPNV.</p> <p>Es ist beabsichtigt, die Endhaltestelle "Nagelsholz" der Linie 155 durch die Errichtung einer Toilettenanlage für die Fahrerinnen und Fahrer pausenfähig zu gestalten. Als Standort ist außerhalb des Plangebietes die Mittelinsel der Wendeanlage vorgesehen. Zu diesem Zweck ist es erforderlich, die Schmutzwasserentsorgung der geplanten WC-Anlage an den geplanten Mischwasserkanal innerhalb des Plangebietes anzuschließen. Es wird um Berücksichtigung des Vorhabens im Rahmen des B-Plan-Verfahrens gebeten.</p>	<p>Der Anregung bezüglich des Anschlusses der außerhalb des Plangebietes beabsichtigten Toilettenanlage an den geplanten Mischwasserkanal im Plangebiet wird aus folgenden Gründen nicht gefolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bei der Planung der moBiel handelt es sich bisher um keine konkrete Planung. - Das Geländegefälle ermöglicht keinen Anschluss an den neuen Mischwasserkanal in der Gebietserschließungsstraße. Der vorhandene Mischwasserkanal, an den das Plangebiet angeschlossen wird, verläuft an der östlichen Grenze des B-Plangebietes. Das Plangebiet hat Gefälle in südöstlicher Richtung und gibt so die Entwässerungsrichtung vor. Die Einmündung der Gebietserschließungsstraße liegt jedoch nördlich der Mittelinsel und somit höher im Gelände als die Mittelinsel. Ein Anschluss an den südlichen Teil der geplanten Erschließungsstraße könnte nur über private Grundstücksflächen erfolgen und wird daher nicht verfolgt. 	<p>Der Anregung wird <u>nicht</u> stattgegeben.</p>
3	ExxonMobil 17.11.2014	<p>Das Planvorhaben ist von der Bergbauberechtigung (Konzession) Erlaubnisfeld Herford der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG betroffen.</p> <p>Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Erlaubnisfeld ist die BEB verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen. Deshalb wird darauf hingewiesen, diese Rechte und Pflichten bei den Planungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt und die Information über das Erlaubnisfeld Nordrhein-Westfalen Nord unter „Hinweise“ in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

2) Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Von der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes für den Bebauungsplan Nr. II/J 36 „Wohnen am Nagelsholz“ gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.11.2014 bis einschließlich 22.12.2014 sind drei Stellungnahmen vorgetragen worden.

Nr.	Datum	Stellungnahme	Abwägung	Abwägung
1	08.12.2014	<p>Der obere Teil des Grundstücks sollte nicht für eine Bebauung freigegeben werden (vgl. Schreiben vom 22.01.2014, s. u.). Eine Bebauung der Gesamtfläche würde einen erheblichen Eingriff in die Natur, die zum Hemighold angrenzende Pflanzen und Tierwelt, bedeuten.</p> <p>Der obere Teil der geplanten Baufläche (angrenzend an das Hemighold) sei kaum versiegelt und sollte nach dem Abriss der Hallen durch einen kleinen, bepflanzten Erdwall der Natur zurückgegeben werden. Da Flächen für die Tier- und Pflanzenwelt auch im Raum Bielefeld immer seltener werden, werde Einspruch gegen die Bebauung der angegebenen Fläche erhoben.</p> <p>Schreiben vom 22.01.2014: Es sollte nur eine Bebauung von 2 Reihen durchgeführt werden. Der obere Teil zum Hemighold sollte wieder der Natur zugeführt werden. Eine zweireihige Bebauung würde flächenmäßig passend mit der Höhe der Bollhofsiedlung abschließen.</p> <p>Bei dem Erörterungstermin sei die Fläche auf der vorgestellten Grafik noch grün markiert gewesen, was bedeutet, dass sie indirekt noch als landwirtschaftliche Nutzungsfläche im Plan vorhanden ist.</p> <p>Auf dieser Fläche ist kaum Versiegelung vorhanden, so dass hier nach dem Abriss der Bestandhalle eine Fläche mit einem kleinen bepflanzten Erdwall entstehen könnte. Dadurch würde nahtlos ein Übergang zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet entstehen.</p>	<p>Die Anregung, auf eine Bebauung des nördlichen Grundstücksteils zu verzichten, wird nicht gefolgt. Die Bebauung der dortigen Fläche, die eine der wenig versiegelten Areale des jetzigen Betriebsgeländes ausmacht, ist nicht für sich alleine zu betrachten. Mit der neuen Bebauung im Plangebiet verbessert sich insgesamt die bisherige Situation für die Tier- und Pflanzenwelt. Anstelle einer massiven Bebauung und großflächigen Versiegelung wird es künftig eine offene und kleinteilige Bebauung mit einem weit geringerem Versiegelungsgrad geben als bisher.</p> <p>Die überbaubaren Flächen sind nahe der künftigen Erschließungsstraße orientiert, so dass entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein mindestens 7 m breiter Streifen von Bebauung frei gehalten wird.</p>	<p>Der Anregung wird <u>nicht</u> stattgegeben.</p>

2	22.11.2014	<p>Die Eigentümerin des nördlich des Plangebietes gelegenen Flurstücks 1814 weist darauf hin, dass für die Erweiterungsfläche ein Durchleitungsrecht für eine Hauptsammeldrainageleitung und eine Bepflanzungsbeschränkung grundbuchlich gesichert ist. Dies sollte bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden.</p>	<p>Der Anregung bezüglich der Drainageleitung und der Bepflanzungsbeschränkung wird gefolgt. Am östlichen Rand des Plangebietes, im Bereich des Verlaufs der Hauptsammeldrainageleitung, wird die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen um 5 m gekürzt. Eine planungsrechtliche Sicherung des Durchleitungsrechtes ist nicht erforderlich, da dieses bereits durch Grundbucheintrag gewährleistet ist.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="1272 549 1543 868">  </div> <div data-bbox="1543 549 1839 868">  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> Entwurf Satzung </div>	<p>Der Anregung wird teilweise stattgegeben.</p>
3	<p>WLV.- Landwirtschaftlicher Kreisverband Bielefeld für seine Mitglieder</p> <p>18.12.2014</p>	<p>1. Verfahrensfehler</p> <p>Es wird erklärt, dass das Plangebiet nicht durch einen B-Plan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB überplant werden könne, da es sich hier nicht um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.</p> <p>Das Plangebiet sei zwar bisher gewerblich genutzt worden, es liege jedoch im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und rage vollständig aus dem besiedelten Bereich heraus.</p> <p>Das Plangebiet sei daher bisher weder Bestandteil des unbeplanten Innenbereichs gem. § 34 BauGB, noch habe es in der Vergangenheit einen B-Plan gegeben (Seite 07 der Planunterlagen).</p> <p>Isoliert in den Außenbereich vorstoßende Flächen könnten aber nicht als B-Pläne der Innenentwicklung und damit im</p>	<p>Das Plangebiet ist nicht dem Außenbereich zuzuordnen, es ist nicht vom Innenbereich losgelöst und isoliert. Obwohl das Plangebiet in den Außenbereich hineinragt, gehört es aufgrund seiner bisherigen Bebauung, Nutzung und Anbindung eindeutig zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil (d. h. Innenbereich) gem. § 34 BauGB.</p> <p>Bei der geplanten Entwicklung handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung intensiv genutzten und hoch versiegelten Areals von ca. 1,8 ha Größe.</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine</p>	<p>Der Stellungnahme wird <u>nicht</u> stattgegeben.</p>

		<p>beschleunigten Verfahren des § 13a BauGB beplant werden. Daran ändere auch die bisherige gewerbliche Nutzung nichts, weil Gewerbebrachen nur von § 13a BauGB erfasst werden, wenn sie innerhalb eines besiedelten Bereichs liegen.</p> <p>Beanstandet wird, dass trotz der durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung das Planverfahren aufgrund der fehlenden Anwendbarkeit von § 13a BauGB an schwerwiegenden Mängeln leidet, z. B. weil der Planentwurf den Festsetzungen des FNP widerspricht, der hier eine gewerbliche Nutzung vorsieht, und weil keine Umweltprüfung vorgenommen wurde.</p>	<p>Grundfläche von weit weniger als 20.000 m² festgesetzt.</p> <p>Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann abgesehen werden, da im B-Plangebiet keine Vorhaben zugelassen werden sollen, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB.</p> <p>Daher ist ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB möglich.</p> <p>Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der südliche, überwiegende Teil des Plangebietes als gewerbliche Baufläche und der nördliche, kleinere Teil als landwirtschaftliche und zur Erholung geeignete Fläche dargestellt.</p> <p>Für die im Plangebiet angestrebte Wohnnutzung wird im Bebauungsplan die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes erforderlich. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.</p> <p>Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des FNP abweicht, jedoch aufgestellt werden, bevor der FNP geändert worden ist. Der FNP wird dann im Wege der Berichtigung angepasst. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Fall Gebrauch gemacht.</p> <p>Da es sich um die Weiterentwicklung einer brachgefallenen Fläche handelt, wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes durch die Aufstellung des B-Planes Nr. II/ J 36 nicht beeinträchtigt.</p>	
--	--	--	---	--

		<p>2. Keine angemessene Berücksichtigung der Belange der Betreiber des landwirtschaftlichen Betriebes</p> <p>Seitens der Betreiber des landwirtschaftlichen Betriebs (Schwerpunkt Schweinehaltung) und der Biogasanlage Bargholzstr. 67 wird darauf hingewiesen, dass die Hofstelle keine 300 m westlich des Plangebietes liegt, und die Gefahr von Nachbarkonflikten wegen erheblicher Geruchs- und Lärmbelastungen durch den Betrieb besteht.</p> <p>Die konkrete Belastung des Plangebiets mit erheblichen Geruchsimmissionen durch die Biogasanlage und den Schweinehaltungsbetrieb sei zwar durch die Einholung einer "gutachterlichen Stellungnahme" durch die AKUS GmbH aufgegriffen worden; die schwerwiegende Beeinträchtigung der Betreiber durch die heranrückende Wohnbebauung sei aber nur unzureichend erforscht und dadurch verkannt worden.</p> <p>Die in der Auswertung der Beteiligung (Anlage A 2) getroffene Aussage, eine Geruchsbelastung im Plangebiet von 15 % der Jahresstunden werde für zumutbar erachtet, sei rechtlich nicht haltbar.</p> <p>Grundsätzlich ist in der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete eine Geruchsbelastung von 10 % der Jahresstunden für zumutbar erachtet worden. Eine Abweichung am Rande zum bauplanungsrechtlichen Außenbereich sei nur nach den Auslegungsregeln zur GIRL (Ziffer 3.1) und nach deren Wortlaut auch nur in Anlehnung an die Rechtsprechung des OVG NRW, Urteil vom 26.04.2007 -7 D 4/07.NE-, zulässig.</p> <p>Gemäß Ziffer 3.1 der Auslegungsregel kann am Rande zum Außenbereich in Wohn- / Mischgebieten eine Belastung "bis zu" 15 % der Jahresstunden zumutbar sein. Es sei also keineswegs ipso jure eine Geruchsbelastung „von“ 15 % zulässig. Die zitierte Entscheidung des OVG sieht die Zumutbarkeitsgrenze sogar nur bei 13 % der Jahresstunden.</p> <p>Falls die in der gutachterlichen Stellungnahme benannte Geruchsbelastung des Plangebiets mit 13 % der Jahres-</p>	<p>Die gutachterliche Stellungnahme stellt eine Maximalabschätzung auf Basis der VDI-Richtlinie 3894 (Blatt 2), einer vereinfachten Beurteilungsmethode für Geruchsimmissionen im Umfeld von Tierhaltungsanlagen, dar. Der Anregung bezüglich der Vertiefung und Aktualisierung der gutachterlichen Stellungnahme zu den Geruchsemissionen wird daher gefolgt.</p> <p>Es wurde eine rechnerische Überprüfung auf Grundlage der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) beauftragt, sodass Lage und Abstand der Emissionsquellen, Windrichtungshäufigkeit usw. detailliert dargestellt werden. Die rechnerische Überprüfung basiert auf den genauen Angaben zu den Tierbestandszahlen und zu der genehmigten Heraufsetzung der Jahresleistung der Biogasanlage von der Stadt Bielefeld und der Bezirksregierung Detmold:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schweinemast: 1.226 Mastschweine, 160 Ferkel, 42 Sauen und 2 Eber, - Biogasanlage mit heraufgesetzter Jahresleistung: Anschnittfläche der Silage, Lagerfläche für Mist und feste Gärreste, Feststoffdosierer, Separation, Behälter für Silagewasser, Abgase der beiden BHKW. (Die genauen Zahlen sind dem Gutachten.) <p>Somit ist der aktuelle Genehmigungstatbestand im Geruchsgutachten berücksichtigt.</p> <p>Laut der rechnerischen Überprüfung sind im Plangebiet Geruchsbelastungen von 10 % der Jahresstunden am nordwestlichen Rand und von 3 % am südöstlichen Rand zu erwarten. Das heißt, die Geruchsimmissionen sind niedriger als in der Maximalabschätzung ermittelt, und auch der idealtypische Immissionswert für Wohngebiete in Höhe von 10 % der Jahresstunden wird im gesamten Plangebiet einge-</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
--	--	---	---	--

		<p>stunden richtig sei, so werde die Grenze der zumutbaren Geruchsbelastung jedenfalls im westlichen Bereich des Plangebiets bereits erreicht.</p> <p>Weiterhin sei die zu erwartende Geruchsbelastung mangelhaft ermittelt worden. Beanstandet wird, dass die Abschätzung der Geruchsimmissionssituation (Seite 3 der gutachterlichen Stellungnahme) nach der VDI 3894 (Blatt 2) erfolgt sei. Dieses vereinfachte Ermittlungsverfahren sei gemäß Ziffer 1 der GIRL grundsätzlich für die Ermittlung der Geruchsbelastung aus nicht genehmigungspflichtigen Tierhaltungsanlagen vorbehalten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass es im vorliegenden Fall um kumulative Emissionsquellen aus einer Biogas und einer baurechtlich genehmigten Schweinehaltungsanlage geht. Die Stellungnahme setze sich nicht mit der Frage auseinander, ob die VDI-Richtlinie für eine vernünftige Abbildung der Geruchssituation im vorliegenden Sachverhalt überhaupt geeignet ist.</p> <p>Weiterhin fehle in den offengelegten Unterlagen die Aussage, wie der Wert der zu erwartenden Geruchsbelastung von 13% der Jahresstunden (Seite 4) ermittelt worden ist.</p> <p>Bemängelt wird, dass die Stellungnahme über die korrekte Angabe der 1250 Schweinemast- und 600 Ferkelaufzuchtplätzen hinaus nicht mehr Informationen zur Ermittlung der Jahresgeruchsstunden enthält. Dabei berücksichtigt die VDI-Richtlinie 3894 mehrere Einflussfaktoren, wie z. B. die Lage und der Abstand der verschiedenen Emissionsquellen oder die Windrichtungshäufigkeit, die in das Ergebnis einfließen müssten. Es sei nicht erkennbar, ob und wie diese Einflussfaktoren berücksichtigt wurden.</p> <p>Bei der Biogasanlage seien nur eine Silageanschnittfläche von 300 qm in die Ermittlung miteinbezogen worden, die Lagerung anderer Substrate, die grundsätzlich in der Anlage eingesetzt werden dürfen (Rinder-, Hühnerkot) und das Gärsubstratlager, seien überhaupt nicht berücksichtigt worden.</p> <p>Verschärft werde die Situation durch die Lage der Biogas-</p>	halten.	
--	--	--	---------	--

		<p>und Schweinehaltungsanlagen in der Hauptwindrichtung zum Plangebiet. Die Anmerkung in der gutachterlichen Stellungnahme (Seite 4), es handele sich um ein konservatives Ermittlungsverfahren, werde dadurch entkräftet.</p> <p>Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die Bezirksregierung Detmold am 25.07.2014 eine Heraufsetzung der Jahresleistung der Biogasanlage genehmigt hat. Diese Entwicklung konnte in der gutachterlichen Stellungnahme, die bereits am 30.08.2013 erstellt worden ist, noch nicht berücksichtigt werden. Sie entspreche daher nicht mehr dem aktuellen Stand.</p> <p>3. Die Gefahr erheblicher Lärmbelästigungen sei überhaupt nicht in die Abwägung einbezogen worden.</p>	<p>Eine Betrachtung des Lärms, der von den landwirtschaftlichen Nutzungen ca. 300 m entfernt vom Plangebiet verursacht wird, ist nicht erfolgt, da die Lärmbelastung durch die Bargholzstraße weit stärker auf das Plangebiet wirkt. Sie ist der ausschlaggebende Lärmemittent für das Plangebiet. Aufgrund der großen Entfernung des landwirtschaftlichen Betriebes ist eine energetische Aufaddition der beiden Lärmquellen Straße + landwirtschaftlicher Betrieb auch nicht zu erwarten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird <u>nicht</u> stattgegeben.</p>
--	--	--	---	--

3. Auswertung der Beteiligung städtischer Ämter und Dienststellen

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen der städtischen Ämter und Dienststellen zur Offenlegung ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf die unten aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen.

Textliche Festsetzungen

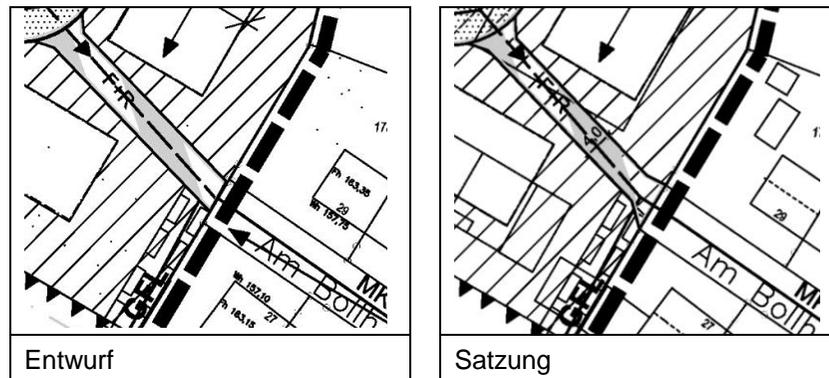
- Präzisierung der textlichen Festsetzung Nr. 10 bezüglich der Farbe der Außenwandflächen
- Ergänzung der Hinweise zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
- Streichung des schalltechnischen Nachweises über die Einhaltung der Innenschallpegel in der textlichen Festsetzung zum passiven Lärmschutz

Begründung

- Ergänzung der Begründung um Aussagen zur Versorgung mit Schulplätzen sowie zum Bedarf an Spielfläche und deren Kosten
- Aufnahme von Aussagen zur solarenergetischen Bewertung des Plangebietes
- Klarstellung der Eigentumsverhältnisse der Fläche mit dem Lärmschutzwall

Planzeichnung

- Aufweitung des Fuß- und Radweges am Übergang zur Straße Am Bollhof



- Darstellung des Gebäudebestandes in der Plangrundlage

Bei den geringfügigen Änderungen und Ergänzungen sowie Konkretisierungen handelt es sich im Wesentlichen um ergänzende Hinweise und Erläuterungen in der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen und der Begründung zum Bebauungsplan. Sie dienen der Klarstellung und dem besseren Verständnis und betreffen nicht die Grundzüge der Planung.